

[Boligministeren]

Det er lovforslagets udgangspunkt, at loven finder anvendelse, i det omfang der ikke er fastsat andet i lejeaftalen. Begrundelsen for denne principielle aftalefrihed er, at loven skal gælde generelt for de meget forskellige lejemål, lovforslaget omfatter, uden at komme på tværs af sædvaner, der har udviklet sig inden for forskellige brancher og typer af erhvervslejemål.

Som en undtagelse fra den principielle aftalefrihed foreslås, at bestemmelserne om regulering af lejen under hensyn til det lejedes værdi og bestemmelserne om opsigelse og ophævelse ikke kan fraviges til skade for lejeren.

For så vidt angår regulering af lejen foreslås, at den periode, der skal hengå, før en udlejer kan varsle lejeforhøjelse under hensyn til det lejedes værdi, udvides fra de nuværende 2 år til 4 år. Samtidig foreslås, at sådanne forhøjelser skal fordeles ligeligt over 4 år.

Kravene til udlejernes bevisbyrde med hensyn til at få gennemført lejeforhøjelser under henvisning til, at den gældende leje ligger væsentligt under det lejedes værdi, foreslås skærpet. Udlejeren skal således dokumentere, at den leje, der kræves, svarer til lejen for en repræsentativ del af de lejemål i kvarteret eller området, som er sammenlignelige. Derudover foreslås, at lejemål, der er indgået inden for de sidste 12 måneder, ikke kan bruges som sammenligningsgrundlag. Endelig foreslås, at der ved sammenligningen skal tages højde for, om der for det indbragte eller de sammenlignelige lejemål foreligger særlige aftaler om vilkårene f.eks. med hensyn til uopsigelighed og fremlejeret.

Den gældende tidsbegrænsning for lejeren på 1 år for anlæggelse af retssag og nedsættelse af lejen foreslås ophævet, dog således at lejeren i det første år efter lejeaftalens indgåelse ikke kan anlægge en sådan sag.

I forhold til L 57 indeholder forslaget bestemmelse om, at erhvervslejere som udgangspunkt har afståelsesret, ligesom forslaget indeholder mindsteregler om udlejerens aflæggelse af varmeregnskab.

Herudover indeholder lovforslaget en overgangsbestemmelse, som indebærer, at de bestemmelser i forslaget, som pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren færre rettigheder end i henhold til gældende ret, ikke finder anvendelse på lejeaftaler indgået før lovforslagets ikrafttrædelsesdato.

Det er hensigten, at der i tilknytning til lovforslaget skal udarbejdes en vejledende oversigt over punkter, som bør indgå i forhandlingerne ved indgåelse af en lejeaftale. Vejledningsmaterialet vil blive suppleret med vejledende kontraktudkast for flere kategorier af erhvervslejemål.

Idet jeg herudover henviser til lovforslaget og dets bemærkninger, skal jeg anbefale det til Tingets velvillige behandling.

Boligministeren (Agnete Laustsen):

Jeg skal herved tillade mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om leje.
(Lovforslag nr. L 23).

Lovforslaget er en genfremsættelse af L 262 fra folketingsåret 1987-88 (2. samling), der bortfaldt som følge af udskrivelse af folketingsvalg.

Lovforslaget er en konsekvens af forslaget til lov om leje af erhvervslokaler m.v., som fremsættes for Folketinget samtidig med nærværende lovforslag.

Erhvervslejeloven skal efter forslaget gælde for lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse og – under visse omstændigheder – for erhvervsdelen af blandede lejemål.

På denne baggrund foreslås de bestemmelser i den gældende lejelov, der udelukkende finder anvendelse for erhvervslokaler, ophævet. Det samme gælder de bestemmelser i lejeloven, som gælder for blandede lejemål, og for hvilke der i erhvervslejelovforslaget er optaget bestemmelser, der dækker disse lejemål.

Idet jeg herudover henviser til lovforslaget og dets bemærkninger, skal jeg anbefale det til Tingets velvillige behandling.

Boligministeren (Agnete Laustsen):

Jeg skal herved tillade mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter, lov om indeksregulerede realkreditlån, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje. (Långivning i forbindelse med ejerskifte, udvidelse af udlånsadgangen i andre OECD-lande, fremme af privat udlejningsbyggeri m.v.).

(Lovforslag nr. L 24).

[Boligministeren]

Siden begyndelsen af 1970'erne er byggeriet af private udlejningsboliger næsten gået i stå. Dette skyldes først og fremmest, at det private udlejningsbyggeri – under de gældende regler for finansiering og lejefastsættelse – ikke har haft mulighed for at konkurrere med det støttede udlejningsbyggeri.

Den stigende efterspørgsel efter udlejningsboliger, som har kunnet konstateres i de senere år, kan i dag stort set kun tilfredsstilles ved at opføre støttede boliger, hvilket er forbundet med store offentlige subsidier. Det støttede byggeris faktiske monopolstilling på markedet indebærer endvidere, at de boligsøgende ikke har reelle valgmuligheder på boligmarkedet. Endelig medfører den manglende konkurrence måske, at der bliver bygget og administreret for dyrt i det støttede byggeri.

Derfor foreslås tilvejebragt en ny finansieringsmodel for private udlejningsboliger ved at tillade, at sådanne boliger finansieres med 50-årige indeksslån. Derudover foreslås det, at ejeren – uanset om lejen herved kommer til at overstige lejelovgivningens princip om det lejes værdi – kan få dækket de faktiske prioritetsydelse (inkl. indeksregulering), forrentning af egenkapital samt likviditetstab som følge af beskatning af den del af lejen, der vedrører afdrag på indeksslånet.

Lovforslaget siger endvidere på, at realrenteafgiftspligtige investorer, der opfører private udlejningsboliger for egne midler, dvs. uden indekstilfinansiering, skal kunne opkræve en husleje af samme størrelse, som hvis boligerne var indekstilfinansierede.

Det skønnes, at der på denne måde vil kunne opføres op mod 2.000 private udlejningsboliger årligt.

Derudover indeholder forslaget en bestemmelse, hvorefter realkreditinstitutternes mulighed for at yde lån i andre OECD-lande udvides fra alene at omfatte nybyggeri og om- og tilbygningsarbejder til også at omfatte lån til ejerskifte samt ikkeformålsbestemte lån. Herved styrkes realkreditinstitutternes internationale konkurrenceevne.

Endelig indeholder forslaget en bemyndigelse for boligministeren til at fastsætte regler om begrænsning i adgangen til at yde realkreditlån til visse ejerskifter – de såkaldte fiktive handler. Dette forslag blev fremsat som L 260 i folketingsåret 1987-88 (1. samling), men bortfaldt som følge af udskrivelse af folketingsvalg.

Idet jeg herudover henviser til lovforslaget og dets bemærkninger, skal jeg anbefale det til Tingets velvillige behandling.

Boligministeren (Agnete Laustsen):

Jeg skal herved tillade mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om individuel boligstøtte og af lov om boliger for ældre og personer med handicap. (Fremrykning af egenbetalingen for boligydelse. Harmonisering af tilskudsreglerne ved ældreboliger uden selvstændigt køkken).

(Lovforslag nr. L 25).

Ifølge lov om ændring af lov om individuel boligstøtte nr. 357 af 1. juli 1988 er der skabt en egeninteresse for boligydelsesmodtagere til at tilpasse boligforbruget til husstandens økonomiske formåen ved, at boligydelsesdækningen gradvis i en periode over 3 år fra 1991 til 1993 nedsættes fra 100 pct. til 90 pct. af lejen.

Med de nugældende regler er der for 85-90 pct. af boligydelsesmodtagerne ikke noget privatøkonomisk incitament til at holde boligforbruget nede. Dette forhold er en stærkt medvirkende årsag til de store årlige stigninger i udgifterne til boligydelse. Der har været tale om en stigning på ca. 12 pct. om året, når der ses bort fra ekstraordinære stigninger som følge af satsforhøjelser.

For at dæmpe udviklingen i de samlede offentlige udgifter foreslås ifølge lovforslagets § 1 om ændring af lov om individuel boligstøtte, at egenbetalingen på de omhandlede 10 pct. af lejen fremrykkes, således at overgangsperioden starter 1. januar 1989, og således at egenbetalingen på 10 pct. er fuldt gennemført med udgangen af 1991.

Fremrykningen af egenbetalingen skønnes at indebære samlede offentlige besparelser i 1989 på 133 mio. kr., heraf 33 mio. kr. for kommunerne.

Det foreslås endvidere ifølge lovforslagets § 2 om ændring af lov om boliger for ældre og personer med handicap, at der skabes fuldstændig lighed mellem boligtagere, der har modtaget boligydelse efter reglerne i lov om individuel boligstøtte, og boligtagere, der bor i de i ældreboliglovens § 4 omhandlede boliger uden selvstændigt køkken.

Idet jeg herudover henviser til lovforslaget og dets bemærkninger, skal jeg anbefale det til Tingets velvillige behandling.